



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 6

Ege- Bøge- Gran- Rønnevænget, Rojumvej 34-36,
Rønnevænget 1A-1B-2A-2B

Den 11. september 2025 kl. 19.00

Mødested: Mødelokale 1, Bygtoften 2

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2024
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Dorthe Esbjerg er på valg
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

HVAD ER ET

AFDELINGSMØDE?

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling.

Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til.

Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Kollektiv råderet – terrassedør
- b) Vedligeholdelsesreglement
 - Tilføjelser til pasning af haven
 - Godkendelse efter sammenlægning af afd. 6 og 14
- c) Råderetsregler – efter sammenlægning af afd. 6 og 14
- d) Husorden – efter sammenlægning af afd. 6 og 14
- e) Fartbegrænsning

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

**Forretningsorden for afdelingsmøder
i afd. 6
Ege- Bøge- Gran- og Rønnevænget samt
Rojumvej**

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering, godkendelse sker ved afdelingsbestyrelsen.
6. Afdelingsmødet vælger 3 repræsentanter til foreningens repræsentantskab.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ekstraordinære afdelingsmøde
den 24.02.2025

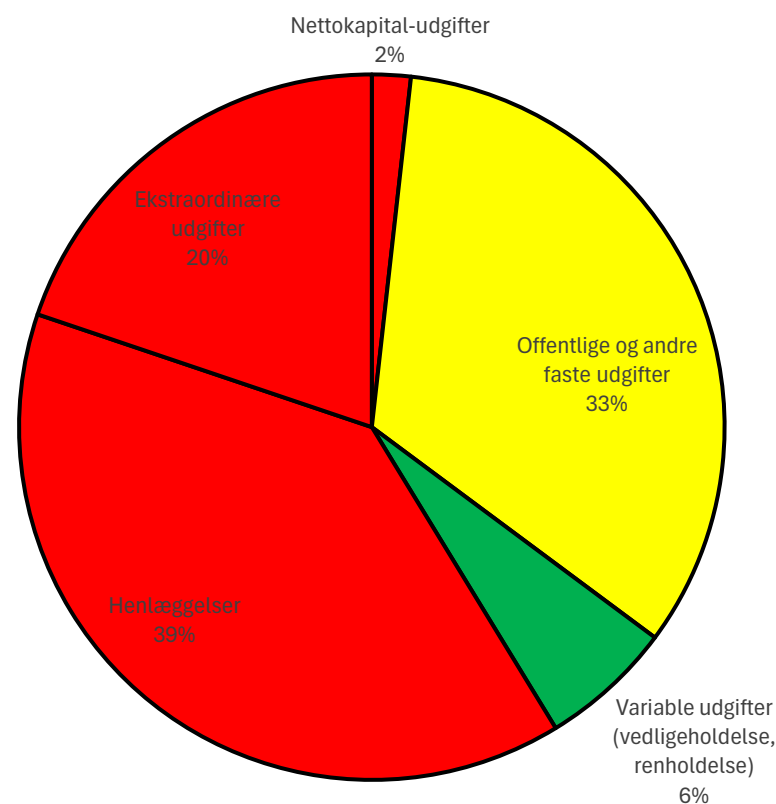
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Af det realiserede overskud på kr. 236.310 bruges kr. 192.629 til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

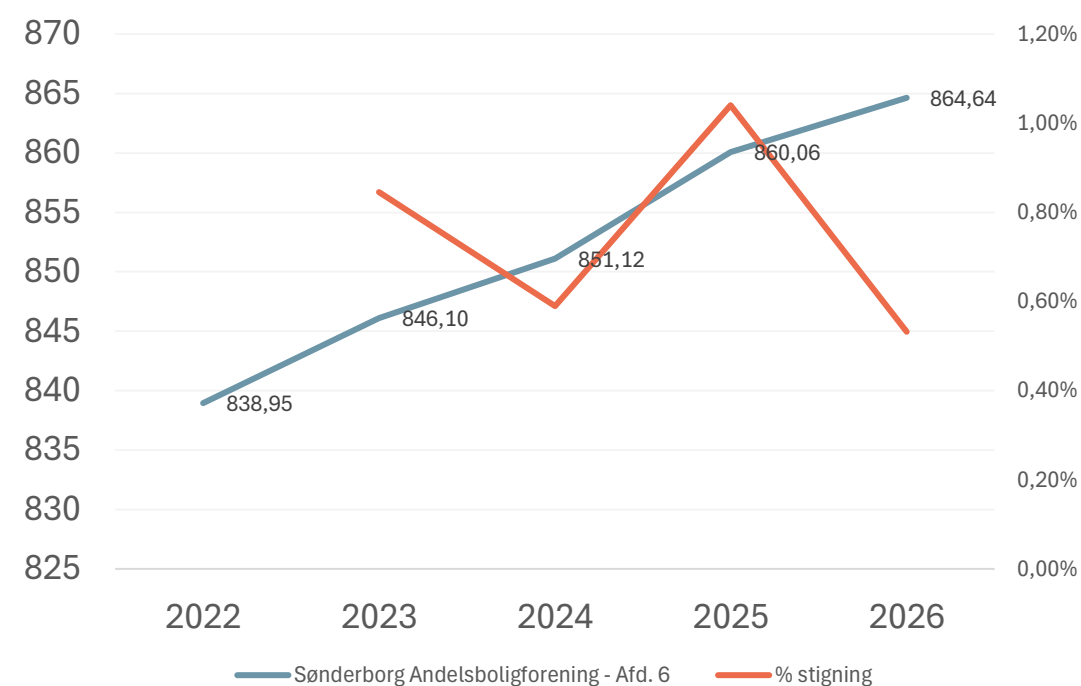
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	69.905	70.000	70.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.314.802	1.342.400	1.396.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	95.488	103.800	111.200
115	Almindelig vedligeholdelse	134.839	205.200	209.300
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.769	16.200	17.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.531.800	1.531.800	1.502.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	780.235	497.300	476.800
140	Afvikling af underfinansiering Overført til opsamlet resultat	192.629 43.681	- -	- -
	Udgifter I alt	4.173.147	3.766.700	3.784.200
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.732.057	3.715.300	3.759.800
202	Renter	389.016	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	52.073	51.400	24.400
	Indtægter I alt	4.173.147	3.766.700	3.784.200

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-06
Afd. 6 - Egevænget m.fl. - Sønderborg
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 20.100, hvilket svarer til 0,53%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.016	16
4.000	4.021	21
5.000	5.027	27
6.000	6.032	32
7.000	7.037	37
8.000	8.043	43
9.000	9.048	48

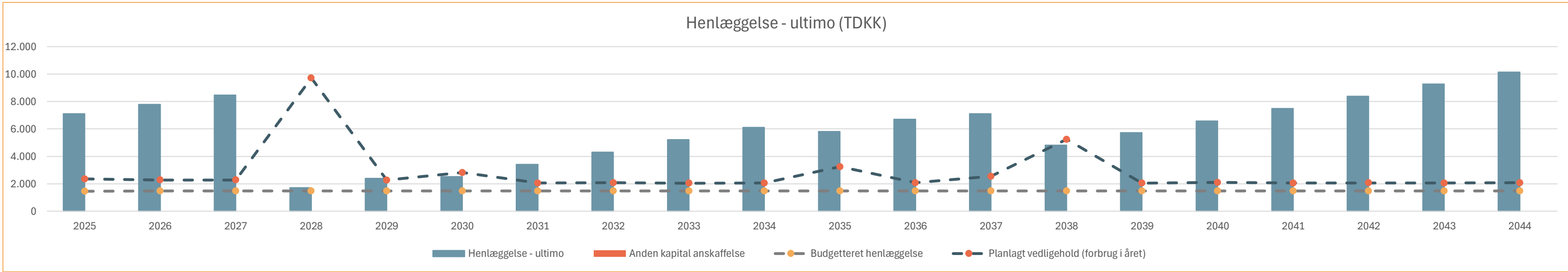
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	69.900	70.000	-100	69.905
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.433.400	1.396.400	37.000	1.314.802
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	97.600	111.200	-13.600	95.488
115	Almindelig vedligeholdelse	144.500	209.300	-64.800	134.839
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	14.700	17.800	-3.100	9.769
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.494.200	1.502.700	-8.500	1.531.800
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	561.500	476.800	84.700	780.235
140	Afvikling af underfinansiering	-	-	-	192.629
	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	43.681
	Udgifter I alt	3.815.800	3.784.200	31.600	4.173.147
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.776.900	3.759.800	17.100	3.732.057
202	Renter	-	-	-	389.016
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	18.800	24.400	-5.600	52.073
	Indtægter I alt	3.795.700	3.784.200	11.500	4.173.147

20.100
0,53%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 37.774 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024															
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		1.248.500	1.298.500	1.282.500	1.245.000	1.352.500															
Budgetteret henlæggelse (2025)		1.452.500																			
Gennemsnit - seneste fem år		1.285.400																			
Budgetteret henlæggelse (2026)		1.477.000																			
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 336 pr. m²																			
Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	13	16	19	13	21	13	13	22	13	13	16	13	78	16	17	13	16	19	13	16
116200	Klimaskærm	271	167	169	7.392	162	194	24	22	5	22	1.208	26	447	3.193	5	52	15	19	17	29
116300	Boligenheder	588	588	588	593	588	1.068	546	546	551	546	546	546	546	551	546	546	546	546	551	546
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	26	30	26	234	26	65	-	8	-	4	-	8	-	4	-	8	-	4	-	8
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Henlæggelse - primo		6.558	7.114	7.791	8.467	1.712	2.393	2.531	3.427	4.306	5.215	6.108	5.815	6.700	7.107	4.820	5.729	6.588	7.490	8.379	9.276
Budgetteret henlæggelse		1.453	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477	1.477
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-897	-800	-801	-8.232	-796	-1.339	-582	-598	-568	-584	-1.769	-593	-1.070	-3.763	-568	-618	-576	-588	-580	-599
Henlæggelse - ultimo		7.114	7.791	8.467	1.712	2.393	2.531	3.427	4.306	5.215	6.108	5.815	6.700	7.107	4.820	5.729	6.588	7.490	8.379	9.276	10.154



FORSLAG

A

Forslagets emne:

Kollektiv råderet - Terrassedør

Jeg/vi foreslår følgende:

Det foreslås herved at beboere i afdeling 6 kan få en terrassedør, med trappe og evt. repos, ned til haven via den kollektive råderet.

Begrundelse for forslaget:

Begrundelse for forslaget:

Flere beboer i afdeling 6 har ytret ønske om at få en terrassedør via den kollektive råderet, som betyder at man kan få det finansieret over huslejen.
Se detaljer i bilag.

Økonomi:**Forslagsstiller:**

Tina M. Søndergaard
Granvænget 6

Afdelingsmøde den 11. september 2025

Afdeling 6

Sønderborg den 31. juli 2025

Kollektiv råderet - Terrassedør

Det foreslås herved at beboere i afdeling 6 kan få en terrassedør, med trappe og evt. repos, ned til haven via den kollektive råderet.

Begrundelse for forslaget:

Flere beboer i afdeling 6 har ytret ønske om at få en terrassedør via den kollektive råderet, som betyder at man kan få det finansieret over huslejen.

Se detaljer i nærværende bilag.

Forslagsstiller
Tina M. Søndergaard
Granvænget 6
Afdeling 6

Terrassedør, Kollektiv råderet.

Kollektiv råderet er en måde at få varige forbedringer på uden at beboeren skal op med det fulde beløb ved etableringen, man så at sige gør det via en husleje-forhøjelse.

En kollektiv råderetssag skal vedtages på et afdelingsmøde, på afdelingsmødet her skal I således vedtage at I vil have sådan et råderetstilbud, det skal besluttet hvad det er I vil have og det skal besluttet hvor mange I vil have af den slags og hvor længe tilbuddet skal stå ved magt.

Der skal optages et lån, senest når alle dørene der er besluttet er monteret eller når tidsfristen er udløbet. Medmindre afdelingen har beløbet til rådighed på vedligeholdelseskontoen, betingelsen for at "låne af henlæggelserne" er at pengene er til rådighed på vedligeholdelseskontoen når de skal bruges til det de er henlagt til.

En terrassedør med en trappe ned anses for at være en varig forbedring af det lejede.

Materialer og udførelse.

Terrassedør: træ, træ/aluminium eller plast, det afgørende er at den passer med vinduerne i huset generelt.

Mål: (H*B) 2100 * 1000 mm

Farve: Hvid

Hul til døren skal laves håndværksmæssigt korrekt, dvs. der skal mures en kant ikke bare skæres hul.

Indvendigt skal lysning pudses tapetseres og males, samlinger i tapetet skal være lavede korrekt.

Stopning og fugning på udvendig og indvendig side, skal laves korrekt.

På udvendig side skal der laves et trappenedløb og evt. en repos ca. 1,5 * 1,5 m, begge dele i trykimprægneret fyr 32 * 126 mm (min)

Stolper 100*100 mm trykimp. Konstruktionstræ og vanger min 50*100 mm trykimp. Konstruktionstræ.

Der skal være et trappeværn efter forskrifter.

Budget:

Det er en forudsætning at prisen for det samlede arbejde, dør, repos og trappe, kan laves for max. 40.000,-

Ramme:

Der kan på denne måde monteres 10 døre inden udløbet af 2027.

Forudsætninger:

Det er en forudsætning at hovedbestyrelsen godkender projektet og at afdelingen kan godkendes til at optage et lån af denne størrelse.

Deltagelse:

Der skal ansøges om deltagelse ved inspektøren, herefter skal der forud udarbejdes en skriftlig aftale, mellem lejeren og SAB.

Udvælgelse sker efter ”først til mølle” princippet

Efter etableringen af døren skal inspektør i SAB godkende arbejdet.

Økonomi:

Afdrag på lånet vil blive ca. 300,-/måned i 15 år

Dertil kommer et beløb til vedligeholdelse ca. 170,-/måned, uden tidsbegrænsning.

Altså i alt 400,-/måned

Det praktiske:

Beboeren får tilbud hjem på arbejdet og vælger entreprenør.

Så skal inspektøren lave en rekvisition efter den aftale der er lavet mellem beboeren og entreprenøren.

Rekvisitionen kan ikke blive højere end 30.000,-kr. hvis dette beløb overskrides skal lejer selv betale uden mulighed for refusioner ved fraflytning.

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Vedligeholdelsesreglement

Jeg/vi foreslår følgende:

Tilføjelse til pasning af have

Vedligeholdelsesreglement efter sammenlægning af afd. 6 og 14

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller:

Tina Søndergaard og Bestyrelsen

Afdeling 6

Forslag til ændringer i vedligeholdelsesreglerne

Forslag 1

5.1 Pasning af haven

Original tekst:

Haver,forhaver incl. hække og beplantning skal holdes i normal vedlige-holdelsesstand. Hækkene klippes i fornødent omfang således, at der er god mulighed for fodgængere og biler at komme forbi. Hæk mod offentlig vej/sti/grønne områder klippes 2 gange om året før 15.06 samt ultimo august. Normal vedligeholdelsesstand betyder hækken klippet og opryddet, så der ikke ligger affald, der kan tiltrække rotter. Ved fraflytning skal haven fremstå trimmet. Det påhviler beboer at holde 20 cm på yderside af hæk/plankeværk fri for græs og ukrudt, hvis det ligger op til fællesareal, fortov eller lign. Hegnet må maksimalt have en højde af 1,80 meter.

Såfremt der konstateres manglende vedligehold og forholdet efter pålæg ikke bliver bragt i orden – kan foreningen lade arbejdet udføre på beboerens regning.

Ændres til:

5.1 Pasning af haven

Haver, forhaver inkl.. hække og beplantning skal holdes i normal vedligeholdelsesstand. **Afdelingen betaler for at få en entreprenør til at klippe hæk mod offentlig vej/sti/grønne områder, 2 gange om året før 15.06 samt ultimo august. Herud over klippes hækkene i fornødent omfang således, at der er god mulighed for fodgængere og biler at komme forbi.**

Normal vedligeholdelsesstand betyder hækken klippet og opryddet, så der ikke ligger affald, der kan tiltrække rotter. Ved fraflytning skal haven fremstå trimmet. Det påhviler beboer at holde 20 cm på yderside af hæk/plankeværk fri for græs og ukrudt, hvis det ligger op til fællesareal, fortov eller lign. Hegnet må maksimalt have en højde af 1,80 meter.

Såfremt der konstateres manglende vedligehold og forholdet efter pålæg ikke bliver bragt i orden – kan foreningen lade arbejdet udføre på beboerens regning.

Forslag 2

5.1 Pasning af haven tilføjes:

Tre gange årligt bliver der afhentet haveaffald og storskrald.

Forslag til sammenlægning af

Vedligeholdelsesreglement 2025

Afd. 6

**Rojumvej, Ege-, Bøge-, Gran- og
Rønnevænget**

Afd. 6 har besluttet at køre efter A-ordningen.

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører Sønderborg Andelsboligforeningen normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning/maling af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Kapitel 1 Generelt

1.1 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den **11.09.2025** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis Sønderborg Andelsboligforening og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Indklager skal betale et mindre gebyr. Gebyret pristalsreguleres en gang årligt.

Kapitel 2

Overtagelse af boligen ved indflytning

2.1 Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

2.2 Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager Sønderborg Andelsboligforening et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder Sønderborg Andelsboligforening en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

2.4 Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for Sønderborg Andelsboligforening. Som udgangspunkt skal manglerne afhjælpes, men Sønderborg Andelsboligforening kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

Kapitel 3

Vedligeholdelse i boperioden

3.1 Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3.2 Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet

Det vil i vedligeholdelsesreglementets kapitel 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Sønderborg Andelsboligforening kan – for eksempel i individuelle råderetssager - indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

3.3 Sønderborg Andelsboligforenings vedligeholdelsespligt

Det påhviler Sønderborg Andelsboligforening at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

Sønderborg Andelsboligforening sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Sønderborg Andelsboligforening kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af afsnit 3.1.

3.4 Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til Sønderborg Andelsboligforening. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

3.5 Indboforsikring

Der er ikke tegnet indboforsikring, hvorfor beboerne opfordres til selv at sørge for dette.

Kapitel 4

Ved fraflytning

4.1 Normalstandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- håndværkerrengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets kapitel 6.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Gældende for lejekontrakter indgået efter 1. oktober 2021:

Lejeren afholder udgiften til normalstandsættelsen de første 20 måneder regnet fra lejemålets begyndelse. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1% pr måned. Når der er gået 120 måneder fra lejemålets begyndelse, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

4.2 Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

4.3 Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, træværk, kontakter, sanitetsgenstande, vinduer, døre m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

4.4 Undladelse af normalstandsættelse

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

4.5 Syn ved fraflytning

Sønderborg Andelsboligforening foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

4.6 Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder Sønderborg Andelsboligforening en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen. Samtidig oplyses den procentuelle fordeling af normalistandsættelsesbeløbet som afholdes af henholdsvis beboer og afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

4.7 Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 2 uger efter synsdatoen giver Sønderborg Andelsboligforening lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

4.8 Endelig opgørelse

Sønderborg Andelsboligforening sender den endelige opgørelse over istandsættelses-udgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelses-arbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

4.9 Arbejdets udførelse

Istadsættelsesarbejdet udføres på Sønderborg Andelsboligforening foranledning.

4.10 Istadsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Kapitel 5

Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet (jvf. kapitel 3 stk. 2)

5.1 Pasning af haven

Haver,forhaver incl. hække og beplantning skal holdes i normal vedligeholdelsesstand. Hækkene klippes i fornødent omfang således, at der er god mulighed for fodgængere og biler at komme forbi. Hæk mod offentlig vej/sti/grønne områder klippes 2 gange om året før 15.06 samt ultimo august. Normal vedligeholdelsesstand betyder hækken klippet og opryddet, så der ikke ligger affald, der kan tiltrække rotter. Ved fraflytning skal haven fremstå trimmet.

Det påhviler beboer at holde 20 cm på yderside af hæk/plankeværk fri for græs og ukrudt, hvis det ligger op til fællesareal, fortov eller lign. Hegnet må maksimalt have en højde af 1,80 meter.

Såfremt der konstateres manglende vedligehold og forholdet efter pålæg ikke bliver bragt i orden – kan foreningen lade arbejdet udføre på beboerens regning.

5.2 Fortove og adgangsarealer

- a. Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- b. Snerydning og saltning
Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør. (jf. lejelovens kapitel 8 er lejer forpligtet til snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse)

5.3 Udestue/overdækket terrasse/ carporte/plankeværker i skel m.m.

Såfremt der forefindes sådanne bygninger ved lejemålet, påhviler det lejer at vedligeholde disse med maling/imprægnering i bo-perioden.

Ved fraflytning skal det være i vedligeholdet stand.

For ovennævnte gælder generelt at det er en del af lejemålet og dermed ikke må fjernes, når det en gang er etableret, med mindre der indgås en aftale med SAB.

5.4 Plankeværker, højbede, flisebelægning m.m. inde i haven.

Lejer vedligeholder efter eget behov. Overtages af ny indflytter i den stand det måtte forefindes, da SAB ikke har vedligehold af dette. Kan fjernes og tilføjes uden ansøgning.

5.5 Vinduer og døre

Vedligeholdelsen påhviler afdelingen. Vinduer i kunsttsof males ikke men skal rengøres

Trævinduer: Følgende farver må anvendes: RAL 6020 (mørk grøn), RAL 3005 (mørk rød), RAL 7011 (mørk grå) og RAL 5013 (mørk blå).

5.6 Indgang til haven via hækken (gælder ikke fra Pilevænget)

Der må max. fjernes 3 mtr. hækplanter.

Etableres der en havelåge, skal denne:

- Åbnes ind mod have
- Være max. 180 cm høj
- Skal flugte med indersiden af hækken
- Males i overensstemmelse med gældende vedligeholdelsesregler

Er "åbning" vedligeholdt, er der ingen reetableringspligt ved fraflytning.

Indgangen må bruges til en trailer, men IKKE som ekstra parkeringsplads til bil eller opbevaring af campingvogn mv.

Haveindgang må IKKE bruges som daglig ind- og udkørsel.

Alle udgifter påhviler lejeren.

Vil man eksempelvis bruge den ekstra indgang til sin trailer, må man af-/pålæsning, men man må ikke parkere sin bil på den vej, som indgangen ligger ud til.

Der tages naturligvis hensyn til de beboere/den vej, som ligger op ad indgangen til ens have.

Kapitel 6

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. kapitel 4 stk. 1)

6.1 Stuer, værelser og entré

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge i stuer, værelser, entré tapetseret/malet med: Savsmuldtapet, (rutex, ekstra), der er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5/7 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforening's farveskala.

I boperioden vedligeholdes vægge i stuer, værelser, entré med følgende tapet- og malingstyper: Rutex,(ekstra), malet med plastmaling glans 5/7.

Ved fraflytning skal vægge i stuer, værelser, entré fremtræde i samme stand og godkendte lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforening's farveskala som ved indflytning.

Dog må følgende tapet- eller vægbeklædninger ikke benyttes: Glasvæv eller hessian.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er lofter i stuen, værelser, entre malet med plastmaling (som Flügger) glans 5 i hvid.

Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene afvaskning.

I boperioden vedligeholdes lofter i stuen, værelser, entre med plastmaling (som Flügger) glans 5. Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning.

Ved fraflytning skal lofter i stuen, værelser, entre fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.2 Køkken

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er der tapetseret med rutex, der er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5/7 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforening's farveskala (evt. i glans 10).

I boperioden vedligeholdes vægge med plastmaling (som Flügger) glans 5/7.

Ved fraflytning skal vægge i køkken fremtræde i samme stand og godkendte lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforening's farveskala som ved indflytning.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i køkken er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5 i hvid.

Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene afvaskning.

I boperioden vedligeholdes lofter i køkken med plastmaling (som Flügger) glans 5.

Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning.

Ved fraflytning skal loft i køkken fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.3 Badeværelse

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge malet med halvblank acrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20-30 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforening's farveskala.

I boperioden vedligeholdes vægge med med halvblank acrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20-30.

Ved fraflytning skal vægge i badeværelse fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i badeværelse malet med plastmaling (som Flügger) glans 5 i hvid.

Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene afvaskning. I boperioden males loft i badeværelse med plastmaling (som Flügger) glans 5.

Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning.

Ved fraflytning skal loft i badeværelse fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.4 Træværk og inventar

1. Træværk:

Ved indflytning er træværk malet med acrylmaling (som Flügger) glans 50 i modegrå/ modehvid.

I boperioden vedligeholdes træværk med acrylmaling (som Flügger) glans 50.

Ved fraflytning skal træværk fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

2. Inventar:

Ved indflytning er skabssider og forrammer plastlaminat og der skal kun ske afvaskning.

I boperioden vedligeholdes inventar ved afvaskning.

Ved fraflytning skal inventar fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.5 Radiatorer/rør

Radiatorer/rør:

Ved indflytning er radiatorer/rør malet med varmekast ovnmaling acrylplast glans 30-50 i modegrå/modehvid.

I boperioden males radiatorer/rør med varmekast ovnmaling acrylplast glans 30-50.

Ved fraflytning skal radiatorer/rør fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.6 Indvendige døre hvidlakeret eller naturtræ

Ved indflytning kan døre være hvid-lakerede eller i naturtræ, enten lakeret eller rensset/poleret med teaktræsolie.

I boperioden vedligeholdes hvidlakerede døre med afvaskning, medens døre i naturtræ vedligeholdes med lak eller renses/poleres med teaktræsolie.

Ved fraflytning skal hvid-lakerede døre og/eller døre/skabslåger i naturtræ fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

Hvidlakerede døre

I boperioden vedligeholdes hvidlakerede døre med afvaskning. Ved fraflytning skal dørene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning.

6.7 Køkken- og skabslåger

Ved indflytning er låger i naturtræ/fineret eller plastlamineret og er vedligehold i henhold til nedenstående:

Døre/skabslåger i naturtræ

I boperioden vedligeholdes døre/skabslåger i naturtræ med lak eller renses/poleres med teaktræsolie.

Døre/skabslåger i plastlaminat

I boperioden vedligeholdes låger ved afvaskning.

Ved fraflytning skal låger fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.8 Gulve

Ved indflytning er gulve lakeret med vandbaseret gulvlak, mat.

I boperioden vedligeholdes gulve med vandbaseret gulvlak, mat.

Laminatgulve må kun vedligeholdes ved normal afvaskning med en opvredet klud.

Ved fraflytning skal gulve fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

Kapitel 7

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

7.1 Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

7.2 Træværk

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter Sønderborg Andelsboligforening skøn har været behov for det.

7.3 Døre/skabslåger i naturtræ

Kan bære præg af slid og ælde.

7.4 Slid og ælde

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

7.5 Farvevalg

Vægge: som Flügger

Farve	NCS kode	Farve	NCS kode
Hvid	S 0502-Y5OR	Nearly Nothing 10	S 0505B
Råhvid	S 0500-N	Nearly Nothing 11	S 1010 R 60 B
Modegrå	S 0800-N	Nearly Nothing 12	S 1002 Y
Kalkhvid	S 0502-Y	Nearly Nothing 13	S 0804 G 90 Y
Modehvid/Perlehvid	S 0802-Y	Nearly Nothing 14	S 1005 R
Nearly Nothing 1	S 0804 Y 50 R	Nearly Nothing 15	S 1005 G
Nearly Nothing 2	S 0510 R 60 B	Nearly Nothing 16	S 1005 Y 60 R
Nearly Nothing 3	S 0907 Y 50 R	Nearly Nothing 17	S 0804 Y 30 R
Nearly Nothing 4	S 1502 Y 50 R	Nearly Nothing 18	S 2002 R
Nearly Nothing 5	S 1005 R 50 B	Nearly Nothing 19	S 1005 Y 10 R
Nearly Nothing 6	S 0510 R 50 B	Nearly Nothing 20	S 0510 Y
Nearly Nothing 7	S 1005 G 80 Y		
Nearly Nothing 8	S 0515 R 90 B		
Nearly Nothing 9	S 0505 Y 30 R		

Lofter: Hvid

Træværk: Modehvid eller modegrå

Radiatorer: Modehvid eller modegrå

Benyttes disse farver, er det fraflytter der skal kunne dokumentere at farverne er indeholdt i Sønderborg Andelsboligforening's farveskala.

Kapitel 8

Ændring af reglerne

Vedligeholdelsesreglementet kan ændres af afdelingsmødet.

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Råderetsregler

Jeg/vi foreslår følgende:

Råderetsregler efter sammenlægning af afd. 6 og 14

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller:

Bestyrelsen

Forslag til ændring af

Råderetsregler 2025

**Afd. 6
Rojumvej , Ege-, Bøge-, Gran og
Rønnevænget**

Arbejder inde i boligen

Inde i boligen må du udføre enhver form for forbedringer og forandringer.

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapbolig.



Før du går i gang

Henvend dig til teknisk afdeling før du går i gang, så arbejderne kan blive registreret. Arbejderne må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig accept af arbejdet. Teknisk afdeling kan fortælle dig om arbejdet er

A) en forbedring
giver ret til godtgørelse ved fraflytning

B) en forandring
giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Samtidig kan du få at vide, om afdelingen finansierer forbedringsarbejdet over huslejen.

I nogle tilfælde vil der blive stillet krav om depositum til sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

Ved fjernelse af skab e.l. ved installation af hårde hvidevarer, skal der ske retablering.

Se hvordan det forholder sig i din afdeling på næste side.

Arbejder inde i boligen

	Beboer vedlige- holder	Godt- gørelse ved fraflytning	Kommunal tilladelse	Leje- forhøjelse p.g.a. større vedlige- holdelses- udgifter	Kan finansieres over huslejen
Forbedringer:					
Modernisering af køkken		X		X	
Modernisering af badeværelse		X		X	
Forbedring af installationer		X			
Ressourcebesparende foranstaltninger		X			
Opsætning af ny loftsbeklædning	X				
Etablering af terrassedør fra stue til have	X	X			
Isætning/afblænding af indvendige døre	X				
Forandringer:					
Pålægning af gulvbelægninger	X				
Etablering af brændeovn i stue	X*		X	X	
Ændring af rumopdeling			X		
Undtagelser:					

* Beboer sørger for obligatorisk skorstensfejning. Brændeovnen skal fjernes ved fraflytning.

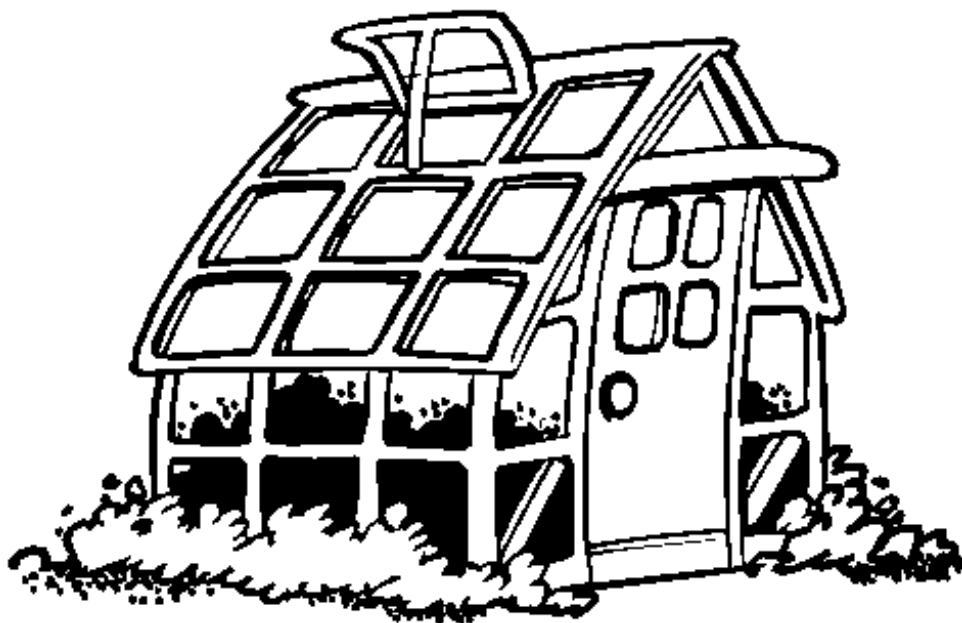
Finansiering og godtgørelse. Henvendelse til administrationen.

I konkrete tilfælde vil der blive stillet krav om depositum stillet som sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

Ved fjernelse af skab e.l. ved installation af hårde hvidevarer, skal der ske retablering.

Arbejder uden for boligen

På afdelingsmødet beslutter lejerne hvilke forbedrings- og forandringsarbejder der må udføres udenfor boligen.



Før du går i gang

Henvend dig til teknisk afdeling før du går i gang så arbejderne kan blive registreret. Arbejderne må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig accept af arbejdet. Teknisk afdeling kan fortælle dig om arbejdet er

A) en forbedring
giver ret til godtgørelse ved fraflytning

B) en forandring
giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Samtidig kan du få at vide, om afdelingen finansierer forbedringsarbejdet over huslejen. Der skal måske søges om kommunal tilladelse og det skal klarlægges, om du skal vedligeholde, eller om afdelingen vedligeholder det udførte arbejde.

Se hvordan det forholder sig i din afdeling på næste side.

Arbejder uden for boligen

	Beboer vedligeholder med malerarbejde	Godtgørelse ved fraflytning	Fjernes ved fraflytning	Kommunal tilladelse	Lejeforhøjelse p.g.a. større vedligeholdelsesudgifter	Kan finansieres over huslejen, hvis afdelingens økonomi tillader det
Forbedringer:						
Opførelse af carport, garage, overdækket terrasse, lysthus, udestue, vilere RAL 6020 (mørk grøn) RAL 3005 (mørk rød) RAL 7011 (mørk grå) eller RAL 5013 (mørk blå)	X	X		X	X	
Overdækning af udvendig trappe	X	X		X _x	X	
Forandringer:						
Opsætning af markise og drivhus			X			
El-ladestander i afdelinger hvor beboer har egen p-plads eller carport/garage tilknyttet lejemålet**			X			

x = anmeldes til kommunen

Finansiering og godtgørelse. Henvendelse til administrationen.

Lejeforhøjelse er til forsikring samt større vedligeholdelsesudgifter (henlæggelser til ny).

* I konkrete tilfælde vil der blive stillet krav om depositum stillet som sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

**Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker og tilsluttes direkte på el-tavlen. Elektrikerens stempel og underskrift returneres til SAB. Udgifter til etablering og reetablering afholdes af beboer.

Restværdi beregnet ud fra nyværdien

Emne	Pr. m2	Pr. stk.	Max	Sum
Køkken				40.000
Bad i kælder				40.000
Toilet 1. sal				20.000
Øvrige				20.000

Bad/Køkken – værdiansættelse:

over 5 år 75% af nyværdi over 10 år 50% af nyværdi

over 15 år 25% af nyværdi over 20 år 0% af nyværdi

Gulvbelægning i køkken nedskrives med 1/10 pr. år.

Emner hvor afdelingen yder tilskud

Emne	Pr. m2	Pr. stk.	Max	Sum
Lofter	50			
El-anlæg, kun HPFI-relæ				100 %

Ændringer af råderetsreglerne

Ønsker du udvidelser, eller at andre ting skal være omfattet af din afdelings råderetsregler, kan du stille forslag til ændringer på det årlige afdelingsmøde. Det er kun afdelingsmødet, der kan ændre råderetsreglerne.

FORSLAG

D

Forslagets emne: Husorden

Jeg/vi foreslår følgende: Husorden og leveregler efter sammenlægning af afd. 6 og 14

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Bestyrelsen

HUSORDEN

AFD. 6 - EGEVÆNGET M.FL. - SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 6 - EGEVÆNGET M.FL. - SØNDERBORG

En boligafdeling fungerer som et miniaturessamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	4
Andre dyr.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Indendørs arealer	6
Afløb.....	6
Fælles døre og vinduer.....	6
Udluftning.....	6
Trafik og parkering	7
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	7
Parabol, radio, tv og pc	8
Opsætning.....	8
Tilslutning.....	8
Andet	9
Forsikring.....	9
God husorden skal iagttages.....	9

DYR

ANDRE DYR

- Man må holde 2 husdyr (hund eller kat) som skal holdes inden for egen grund. Såfremt man færdes uden for grunden med dyret/dyrene, skal det/de altid føres i snor.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet kl. 24 og kl. 7

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes for lukkede døre og vinduer og i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Kl. 24 til kl. 7 skal musik, tv og radio være på et minimum.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.

TRAFIK OG PARKERING

CAMPINGVOGN, TRAILER, BILER OVER 3500 KG O.L.

- Der er indgået en aftale om, at parkering af campingvogne, trailer og andre påhængsredskaber højst må være 3 dage ved bolig og 2 dage på gæsteparkeringspladsen pr./uge. Der må ikke parkeres på fortov eller blokeres for fodgængere. Dette gælder i gammel afd. 6 Gran-, Ege-, Bøge- og Rønnevænget 1-10

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantenner samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligorganisationen.

TILSLUTNING

- Brug altid originale kabler og stik, når du tilslutter dit TV, pc eller radio til antennestikket.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

FORSLAG

E

Forslagets emne:

Fartbegrænsning

Jeg/vi foreslår følgende:

Der etableres 2 stk. bump på alle 4 gader
Vejene gøres ensrettede

Begrundelse for forslaget:

Vejene er meget smalle og det er ofte vanskeligt for to biler at passere hinanden, især når der samtidig er parkerede biler langs vejen. Hvis vejene var ensrettede ville det heller ikke være nødvendigt. Det ville give bedre plads til alle trafikanter, bilister, cyklister og gående.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Tina M. Søndergaard

Forslag til afdelingsmøde den 11. september 2025

Afdeling 6

Sønderborg den 28. juli 2025

Emne: fartbegrænsning

Forslag A:

Der etableres 2 styk bump på alle 4 gader.

Bumpene kan evt. laves i forbindelse med asfaltopgave i øvrigt.

Begrundelse:

Der bliver fortsat kørt alt for stærkt på alle vejene: Bump ville nedsætte hastigheden til i nærheden af det ønskelige ´.

Forslag B

Det foreslås herved at vejene i vores afdeling gøres ensrettede.

Således: Ind – Granvænget
 Ud – Egevænget
 Ind – Bøgevænget
 Ud/ind – Rønnevænget

Begrundelse:

Vejene er meget smalle og det er ofte vanskeligt for to biler at passere hinanden, især når der samtidig er parkerede biler langs vejen. Hvis vejene var ensrettede, ville det heller ikke være nødvendigt.

Det ville give bedre plads til alle trafikanter, bilister, cyklister og gående.

Forslagsstiller:

Tina Munch Søndergaard
Granvænget 6
Afdeling 6